

Enebolig
Hovlandsvegen 94
5443 Bømlo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
10	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 06/11/2023

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Douglas Joe Riggs
Tomt:	223 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1918

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 19.10.2023**Forutsetninger
(hindringer):**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Oppdragsgiver: Duglas Joe Riggs**Tilstede under befaringen:** Ja**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS 3**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra kartverket.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur og plate.

Reisverk i tre og laftet tømmer.

Takkonstruksjon utført som saltak tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har flere mangler.

Det må påberegnes ferdigstilling av flere bygningsdeler samt oppgraderinger.

Skjeve gulv og mye knirk.

Halvferdige rom og manglende finish.

Fyringsforbud på vedovn og pipe.

Lekkasje i takoverbygg over inngangsparti. Lekker vann i kisten. Dårlig tetting i overgang tak-vegg.

Søyle på tak over inngangsparti er en midlertidig løsning. Må støpes og festes.

Taktekkingen har mye mose.

Tak over terrasse mangler avslutninger.

Terrasse har stedvis råtnete terrassebord og det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn og varmpumpe i stue.

Ellers annen elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. etasje:

Laminat og belegg på gulvflater.

Panelplater, tapet og tømmer på vegger.

Malte plater i alle himlinger.

2. etasje:

Laminat på alle gulvflater.

Veggflater er tapetserte, kledd med trepanel og panelplater.

Malte plater og trepanel i himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg på 80 tallet og 50 tallet.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	0	26	26	29
1. etasje	111	0	111	122
2. etasje	64	1	65	68
Sum bygning	175	27	202	219

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1. etasje:

Vindfang, wc, gang, 2 soverom, bad, inngangsparti, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang, 3 soverom, stue og disponibelt rom.

S-ROM:

Loft: Kott.

Kjeller er ikke innredet og deler av den betegnes som krypekjeller da høyden er under 190 cm.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen fremstår som om den er under oppussing.

Flere rom er halvferdige og det mangler en del belistning og finish.

GARASJE / UTHUS:

Det står en garasje/skur på eiendommen.

Dette er ikke undersøkt eller oppmålt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

06/11/2023



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur er oppført i betongstein og leca.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble foretatt innvendig og utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Muren har sprekker på innside og utside.

Det mangler fuktsikring på grunnmur.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av kjeller er definert som krypekjeller.

Kontrollert fra innsiden via kjeller.

Merknader: Det kan med fordel monteres flere lufterventiler for å sikre luftgjennomstrømning.

Det registreres ingen tegn til fukt eller råteskader i bjelkelag ved visuell inspeksjon.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Terreng er flatt på 3 sider av boligen.

Godt fall fra grunnmur på vestsiden.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Liggende malt trekledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Merknader: Avvik på vannstokker på flere vindu. Dette må ordnes for å forhindre lekkasjer i vegg. Stedvis råten kledning og lister rundt vindu. Det er ikke lufting bak kledning på store deler av bygget. Takrenne mangler tilkobling til nedløp på flere steder. Det mangler flere nedløp.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3 lags glass i trekarmer.
Eldre Ytterdør i tre med glass.
Nyere ytterdør i tre med glass.
Dobbel terrassedør i stue i tre med glass.
Vindu i stue er fra 2021 og 2010.
Øvrige vindu er eldre og uten datostempling.
Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Flere vindu har feil utført utvendig belistning.
Eldre vindu og dører må forventes utskiftet innen rimelig tid.
Laminering til ytterdør er skadet.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taket er tekket med betongstein.
Visuelt besiktiget fra bakkeplan.
Pipen er visuelt besiktiget fra bakkeplan og via bilder tatt på befaringsdag.
Det er ikke tegn på lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader: Tekkingen har mye mose.
Puss på pipe løsner og mangler delvis.
Utveksling rundt pipe på kaldt loft er råteskadet.
Tekking på takoverbygg terrasse er ikke ferdigstilt.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Yttertekking er inspisert fra bakkeplan.
I tillegg er det inspisert fra bilder tatt på befaring.
Taket er tekket med betongstein.
Undertak er inspisert fra kaldt loft.
Lekter er ikke kontrollert da de ligger under tekkingen.
Skorstein er inspisert fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.

Merknader: Overflatene har en del mosegroing.
Tetting rundt pipe må kontrolleres.
Det mangler stedvis nedløp og vindskier.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft er kontrollert gjennom luke på loft.
Øvrig loft er innredet.

Merknader: Det er ingen lufting av konstruksjonen.
Noe råte og sopp er funnet i utveksling til pipe.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Tekket med eldre terrassebord.

Merknader: Det er skjevheter og sig i konstruksjonen.
Overflatene har behov for vedlikehold og utskiftinger.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger.
Malte plater i himling.
Badekar.
Vask med skapinnredning.
Gulvstående toalett.

Merknader: Våtromstapeten sprekker opp i våtsone og er ikke tett.
Himlingsplater flasser maling.
Innredningen er eldre.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre belegg.
Fall er kontrollert med laser.

Merknader: Belegget er slitt og det er behov for fornying.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Merknader: Det er bort et hull i tilstøtende vegg bak badekar.
Fukt er kontrollert i vegg og ramme. Ingen avvik.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Slett hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin.

Merknader: Noe slitasje på overflater.
Det er behov for justering av noen skapdører.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.
 Avløpsrør i PVC.
 VVS vurderes på bakgrunn av alder, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Kobberrør mangler kondensisasjon.
 Mangler feste på synlig avløpsrør fra kjøkken, i kjeller.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 198 liter plassert i kjellerrom.
 Det er ingen tegn til avdrypp eller fuktskjolder på befaringen.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen fyrkjeler - oljetanker – varmpumper – fjernvarme – pelletsanlegg - gasskjeler eller lignende varmesentraler i boligen.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i noen av vinduene.
 Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader: Det er ingen ventiler på 2 av soverommene på loft.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Det mangler jording på kjøkken.

Mangler stikkontakt-deksel i gang 1. etasje.

Sikringsskapet er skiftet i 2002-2003

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Tak på vestsiden er byttet i 2015 etter opplysning fra eier.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av følgende:

Taktekking og takkonstruksjon.

Utvendig drenering og fuktsikring.

Elektrisk anlegg.

VVS.

Takstmansens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet sprekker og manglende fuktsikring.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes grunnet noe tilsig av fuktighet i grunn samt alder på konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet manglende helling fra grunnmur på 3 sider.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet alder på eldre vindu og dører. Vedlikehold må påberegnes. Feil utført belistning er kostnadsvurdert i forrige punkt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet alder og noe behov for vedlikehold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på VVS. Løst avløpsrør må festes.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 settes grunnet manglende nedløp og tilkoblinger, feil utført belistning samt stedvis råtnende kledning. TG2 vurderes på manglende lufting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 settes da tekking over terrasse må ferdigstilles. Pipe må renoveres over tak. Alternativt kle den inn med beslag. TG2 vurderes på tekkingen og konstruksjonen generelt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 settes da utbedringer og vedlikehold må påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet råteskader rundt utveksling av pipe og noe sopp. Utbedringer må påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes grunnet alder og behov for vedlikehold/oppgraderinger av overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 settes da overflater har behov for utskiftninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes da belegget er utgått på dato og må skiftes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det anbefales å opprette et nytt tettesjikt på gulv og vegger før det anbefales videre bruk av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad og manglende ventiler på 2 soverom på loft.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG3 settes grunnet manglende jording på den elektriske installasjonen på kjøkken samt manglende dokumentasjon på arbeid utført etter 1999.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-